

**K.A.R.B. Invest ApS**  
Gammel Højmevej 182  
5250 Odense SV  
CVR-nr. 38479830

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16.05.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Kaj Michael Andersen

## Indholdsfortegnelse

|   | <b><u>Side</u></b> |
|---|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger                                  | 1                  |
| Ledelsespåtegning                                       | 2                  |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 3                  |
| Ledelsesberetning                                       | 5                  |
| Resultatopgørelse for 2018                              | 6                  |
| Balance pr. 31.12.2018                                  | 7                  |
| Egenkapitalopgørelse for 2018                           | 9                  |
| Noter   | 10                 |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 11                 |

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

K.A.R.B. Invest ApS  
Gammel Højmevej 182  
5250 Odense SV

CVR-nr.: 38479830  
Hjemsted: Odense  
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Bestyrelse

Sten Henry Bengtsen  
Vagn Kristensen  
Kaj Michael Andersen  
Lars Risbjerg

### Direktion

Kaj Michael Andersen, Direktør

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense C

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for K.A.R.B. Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 16.05.2019

### Direktion

Kaj Michael Andersen  
Direktør

### Bestyrelse

Sten Henry Bengtsen

Vagn Kristensen

Kaj Michael Andersen

Lars Risbjerg

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i K.A.R.B. Invest ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K.A.R.B. Invest ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 16.05.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Per Krause Therkelsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19698

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i investering i ejendomme med henblik på videresalg og hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør (683) t.kr. hvilket er som forventet af ledelsen i forbindelse med opstart af selskabet.

Da det er selskabets andet regnskabsår består sammenligningstal alene af ni måneder.

Selskabet har tabt sin egenkapital. Selskabets ledelse er opmærksom på selskabslovens § 119 omhandlende kapitaltab. Årsrapporten er aflagt den fortsat drift for øje.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2018

|  | <u>Note</u> | <u>2018</u><br><u>kr.</u> | <u>2017</u><br><u>t.kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|-----------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>               |             | <b>749.605</b>            | <b>126</b>                  |
| Andre finansielle omkostninger         |             | (1.432.847)               | (268)                       |
| <b>Årets resultat</b>                  |             | <b>(683.242)</b>          | <b>(142)</b>                |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |             |                           |                             |
| Overført resultat                      |             | (683.242)                 | (142)                       |
|  |             | <b>(683.242)</b>          | <b>(142)</b>                |



**Balance pr. 31.12.2018**

| <u>Note</u>                                 | <u>2018</u><br><u>kr.</u> | <u>2017</u><br><u>t.kr.</u> |
|---|---------------------------|-----------------------------|
| Aktiver bestemt for salg                    | 39.386.498                | 40.750                      |
| <b>Varebeholdninger</b>                     | <b>39.386.498</b>         | <b>40.750</b>               |
| <br>  |                           |                             |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 20.773                    | 0                           |
| <b>Tilgodehavender</b>                      | <b>20.773</b>             | <b>0</b>                    |
| <br>  |                           |                             |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 | <b>43.862</b>             | <b>46</b>                   |
| <br>  |                           |                             |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    | <b>39.451.133</b>         | <b>40.796</b>               |
| <br>  |                           |                             |
| <b>Aktiver</b>                              | <b>39.451.133</b>         | <b>40.796</b>               |

## Balance pr. 31.12.2018

|  | <u>Note</u> | <u>2018</u><br><u>kr.</u> | <u>2017</u><br><u>t.kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|-----------------------------|
| Virksomhedskapital                                 |             | 50.000                    | 50                          |
| Overført overskud eller underskud                  |             | <u>(990.658)</u>          | <u>(457)</u>                |
| <b>Egenkapital</b>                                 |             | <b><u>(940.658)</u></b>   | <b><u>(407)</u></b>         |
| <br>   |             |                           |                             |
| Bankgæld   | 1           | <u>34.810.929</u>         | <u>36.745</u>               |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b><u>34.810.929</u></b>  | <b><u>36.745</u></b>        |
| <br>   |             |                           |                             |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser |             | 2.016.171                 | 0                           |
| Bankgæld   |             | 1.115.485                 | 1.358                       |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |             | 153.945                   | 2.732                       |
| Anden gæld   | 2           | <u>2.295.261</u>          | <u>368</u>                  |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b><u>5.580.862</u></b>   | <b><u>4.458</u></b>         |
| <br>   |             |                           |                             |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |             | <b><u>40.391.791</u></b>  | <b><u>41.203</u></b>        |
| <br>   |             |                           |                             |
| <b>Passiver</b>                                    |             | <b><u>39.451.133</u></b>  | <b><u>40.796</u></b>        |
| <br>   |             |                           |                             |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 3           |                           |                             |

## Egenkapitalopgørelse for 2018

|  | <b>Virksom-<br/>hedskapital<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud eller<br/>underskud<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|--|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo                              | 50.000                                  | (457.118)  | (407.118)            |
| Dagsværdiregulering af<br>sikringsinstrumenter | 0                                       | 149.702  | 149.702              |
| Årets resultat                                 | 0                                       | (683.242)  | (683.242)            |
| <b>Egenkapital ultimo</b>                      | <b>50.000</b>                           | <b>(990.658)</b>   | <b>(940.658)</b>     |

## Noter

### 1. Bankgæld

Der er indgået aftale med selskabets pengeinstitut om løbende afregning af langfristet lån, i forbindelse med salg af ejendommene. Den langfristede gæld udgør pr. 31.12.2018 udgør 34.811 t.kr.

### 2. Anden gæld

Anden gæld i øvrigt

|  | <b>2018</b>             | <b>2017</b>       |
|--|-------------------------|-------------------|
|  | <b>kr.</b>              | <b>t.kr.</b>      |
|  | <u>2.295.261</u>        | <u>368</u>        |
|  | <b><u>2.295.261</u></b> | <b><u>368</u></b> |

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 165 t.kr. Renteswappen har en hovedstol på 3.500 t.kr. og sikrer en fast rente det kommende år.

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bankgæld er sikret ved pant i ejendomme hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2018 udgør 39.386 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

### 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 og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

#### 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 reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Balancen

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealisationsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

#### Aktiver bestemt for salg

Aktiver bestemt for salg er aktiver, i form af selskabets ejendomsportefølje.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### Andre finansielle forpligtelser

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