

KARL IVS

Fuglevej 22
4623 Lille Skensved


CVR.nr.: 39 99 22 48

ÅRSRAPPORT 2020

Regnskabsperiode: 1/1 2020 - 31/12 2020

(2. regnskabsår)

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



Robert Østergaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6.
Resultatopgørelse 1/1 2020 - 31/12 2020	9.
Balance pr. 31/12 2020	10.
Noter	12.

Selskabsoplysninger

Selskab

KARL IVS
Fuglevej 22
4623 Lille Skensved

CVR.nr.: 39 99 22 48

E-mail: stenbukvej25@karl-invest.dk

Regnskabsperiode: 1/1 2020 - 31/12 2020

Stiftelsesdato: 1/11 2018

Bankforbindelse:

Nordea Danmark, Holbæk Afd.
Ahlgade 20-24
4300 Holbæk

Bestyrelse

Louise Svenningsen, formand
Katrine Fredriksson Østergaard

Direktion

Louise Svenningsen
Katrine Fredriksson Østergaard

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2020 - 31. december 2020 for KARL IVS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ejby, den 26. juni 2021

Direktion



Louise Svenningsen



Katrine Fredriksson Østergaard

Bestyrelse



Louise Svenningsen (formand)



Katrine Fredriksson Østergaard

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i investering i og udlejning af fast ejendom til beboelse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes en positiv udvikling i såvel lejeindtægt som resultat.

Kapitaltab

Selskabets aktiver og passiver er vurderet med fortsat drift for øje. Ledelsen er opmærksom på, at selskabet fortsat har kapitaltab og således er omfattet af selskabsloven §119. Det er ledelsens vurdering, at selskabet på trods af kapitaltabet, stadig har det nødvendige kapitalgrundlag til sikring af den fortsatte drift. Egenkapitalen forventes reetableret ved fremtidig indtjening. Ledelsen vurderer løbende kapitalgrundlaget og behovet for reetablering af egenkapitalen.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2020 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer:

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabets ledelse har med henblik på, at vise et mere retvisende billede af selskabets finansielle stilling, valgt at ændre regnskabspraksis for måling af selskabets investeringsejendom, bl.a. som følge af afslutningen af den gennemgribende renovering af ejendommen. Tidligere blev ejendommen målt til kostpris og var anført under Materielle anlægsaktiver som Grunde og bygninger. Efter ændringen måles investeringsejendommen til dagsværdi.

Udover ovenstående, har der ikke været ændringer til selskabets anvendte regnskabspraksis.

Ovenstående ændringer har ikke haft nogen væsentlig effekt på selskabets finansielle stilling for indeværende eller tidligere regnskabsår.

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.

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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

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

Udbytte fra andre kapitalandele og værdipapirer indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat

Årets skat, 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.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

BALANCEN

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige dagsværdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skatteaktiv

Ved beregning af skatteværdien af fremførselsberettigede underskud mv. anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

Selskabsskat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien 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 netto-skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1/1 2020 - 31/12 2020

Note	<u>2020</u>	<u>2018/2019</u> <small>(14 mdr.)</small>
Nettoomsætning	134.000	115.968
Andre eksterne omkostninger	<u>-73.197</u>	<u>-82.658</u>
BRUTTORESULTAT	60.803	33.310
1 Personaleomkostninger	0	0
Af- og nedskrivninger	0	0
3 Dagsværdiregulering investeringsejendomme	0	0
Finansielle omkostninger	<u>-28.418</u>	<u>-107.522</u>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	32.385	-74.212
2 Skat af årets resultat	<u>-7.656</u>	<u>14.656</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>24.729</u>	<u>-59.556</u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført til reserve for iværksætterselskab	6.182	0
Overført resultat	<u>18.547</u>	<u>-59.556</u>
I ALT	<u>24.729</u>	<u>-59.556</u>

Balance pr. 31/12 2020
Aktiver

<u>Note</u>		<u>2020</u>	<u>2018/2019</u>
4	Investeringsejendomme	1.727.034	1.727.034
	Materielle anlægsaktiver i alt	1.727.034	1.727.034
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	1.727.034	1.727.034
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.766	0
	Andre tilgodehavender	7.000	14.656
	Tilgodehavender i alt	11.766	14.656
	Likvide beholdninger	15.015	670
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	26.781	15.326
	AKTIVER I ALT	1.753.815	1.742.360

Balance pr. 31/12 2020
Passiver

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2018/2019</u>
Virksomhedskapital	1	1
Reserve for iværksætterselskaber	6.182	0
Overført resultat	<u>-41.009</u>	<u>-59.556</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>-34.826</u>	<u>-59.555</u>
5 Anden langfristet gæld	<u>1.408.832</u>	<u>1.482.935</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.408.832</u>	<u>1.482.935</u>
5 Kortfristet del af langfristet gæld	76.056	75.373
Kortfristet gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	234.317	234.597
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	<u>69.436</u>	<u>9.010</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>379.809</u>	<u>318.980</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>1.788.641</u>	<u>1.801.915</u>
PASSIVER I ALT	<u>1.753.815</u>	<u>1.742.360</u>
6 Pantsætning og sikkerhedsstillelser		

NOTER

Note 1 - Personalemkostninger	2020	2018/2019
Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret	0	0

Note 2 - Skat	2020	2018/2019
Skat af årets resultat:		
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	7.656	-14.656
	7.656	-14.656

Note 3 - Aktiver der indregnes til dagsværdi efter § 37 og § 38

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealiserede gevinster indregnet i resultat- opørelsen	Årets urealiserede tab indregnet i resultat- opørelsen
Investeringsejendomme, beboelse	1.727.034	0	0
	1.727.034	0	0

Note 4 - Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendom er en villa til privat beboelse på 137 m² beliggende i Køge Kommune. Investeringsejendomme er, jf beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er 100 % udlejet til en årlige leje på 1.138 kr./m². Det er forudsat, at ejendommens udlejningsgrad i det kommende år er uændret og til en leje svarende til det nuværende leje. Lejen reguleres i ht. nettoprisindex.

Det er herudover forudsat, at der i 2021 skal afholdes 20.000 kr. til renovering af ejendommen for at opretholde den nuværende lejeindtægt.

Afkastkravet udgør 5,0 % pr. statusdagen (0,0 % sidste år). En forøgelse af afkastkravet med 0,5 % point vil reducere dagsværdien med 8.635 kr.

Ejendommen er værdiansat til 12.606 kr. pr. m².

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

NOTER

Note 5 - Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2020</u>	<u>2018/2019</u>
Anlægslån bank	116.290	121.686
Realkreditlån	1.368.598	1.436.622
Gæld i alt	1.484.888	1.558.308
Kortfristet del (1. års afdrag)	-76.056	-75.373
Langfristet gæld	<u>1.408.832</u>	<u>1.482.935</u>
Heraf forfalder efter mere end 5 år	<u>1.104.746</u>	<u>1.176.320</u>

Note 6 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld til realkreditselskab, er der stillet sikkerhed i virksomhedens ejendom. Virksomhedens ejere har stillet selvskyldnerkaution overfor bankforbindelse for udstedt banklån.