

# Karins Ejendomme ApS

Karensvej 23, 5500 Middelfart

CVR-nr. 41 45 34 51

## Årsrapport 2020

(fra selskabets stiftelse 1. januar - 31. december 2020)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. juli 2021

Dirigent:

*Karin Hilmer*





## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Karins Ejendomme ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 1. januar - 31. december 2020.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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 fra selskabets stiftelse 1. januar - 31. december 2020.

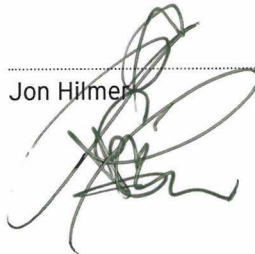
Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 2. juli 2021  
Direktion:



Karin Hilmer



Jon Hilmer

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Karins Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Karins Ejendomme ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, 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 jeres 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, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, den 2. juli 2021  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Lars Koedal Jensen  
statsaut. revisor  
mne26778



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Karins Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Karensvej 23, 5500 Middelfart
CVR-nr.	41 45 34 51
Stiftet	22. juni 2020
Hjemstedskommune	Middelfart
Regnskabsår	1. januar - 31. december 2020
Direktion	Karin Hilmer Jon Hilmer
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Lysholt Allé 10, 7100 Vejle

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets primære formål er at drive udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på 5.420.163 kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 14.304.907 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har efter statusdagen afhændet 2 af dets 3 ejendomme. Ejendommene er optaget i årsregnskabet til den aftalte handelspris.

### Forventet udvikling

I 2021 forventes et positivt resultat.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020

## Resultatopgørelse

Note	kr.	2020
	<b>Bruttofortjeneste</b>	320.435
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	6.700.000
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	7.020.435
	Finansielle omkostninger	-67.443
	<b>Resultat før skat</b>	6.952.992
2	Skat af årets resultat	-1.532.829
	<b>Årets resultat</b>	<u>5.420.163</u>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>	
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	1.100.000
	Overført resultat	4.320.163
		<u>5.420.163</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020

### Balance

Note	kr.	<u>2020</u>
	<b>AKTIVER</b>	
	<b>Anlægsaktiver</b>	
3	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	
4	Investeringsejendomme	20.263.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>
		<u>20.263.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>20.263.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>	
	<b>Tilgodehavender</b>	
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>67.964</u>
		<u>67.964</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>199</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>68.163</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>20.331.163</u></u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020

### Balance

Note	kr.	2020
	<b>PASSIVER</b>	
	<b>Egenkapital</b>	
5	Selskabskapital	40.000
	Overkurs ved emission	0
	Overført resultat	13.164.907
	Foreslået udbytte	1.100.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>14.304.907</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	
	Udskudt skat	3.262.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>3.262.000</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>	
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	
	Gæld til realkreditinstitutter	1.283.202
		<u>1.283.202</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	17.000
	Gæld til banker	716.436
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	373.515
	Skyldig selskabsskat	57.342
	Anden gæld	316.761
		<u>1.481.054</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>2.764.256</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>20.331.163</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
8 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	40.000	8.844.744	0	0	8.884.744
Overført via resultatdisponering	0	0	4.320.163	1.100.000	5.420.163
Overført fra overkurs ved emission	0	-8.844.744	8.844.744	0	0
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>40.000</b>	<b>0</b>	<b>13.164.907</b>	<b>1.100.000</b>	<b>14.304.907</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Karins Ejendomme ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Nettoomsætning omfatter udlejning af ejendomme. Lejeindtægter og tilknyttede omkostninger er periodiseret.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

#### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

#### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg og driftsmidler	3-5 år
-----------------------------	--------

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

##### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsjendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

##### Egenkapital

###### *Foreslået udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning 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.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

##### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020

### Noter

kr.	2020
<b>2 Skat af årets resultat</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	57.342
Udskudt skat	1.475.487
	<u>1.532.829</u>

### 3 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2020	13.563.000	12.654	13.575.654
Afgange	0	-12.654	-12.654
Kostpris 31. december 2020	<u>13.563.000</u>	<u>0</u>	<u>13.563.000</u>
Opskrivninger 1. januar 2020	0	0	0
Årets værdireguleringer	6.700.000	0	6.700.000
Opskrivninger 31. december 2020	<u>6.700.000</u>	<u>0</u>	<u>6.700.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<u>20.263.000</u>	<u>0</u>	<u>20.263.000</u>

### 4 Investeringsejendomme

#### Opgørelse af dagsværdi

Investeringsejendomme består af 2 udlejningsejendomme i Kolding samt i tomt grundstykke i Skanderborg. Investeringsejendommene er udlejet til beboelsesformål.

Ejendommene (niveau 3 i dagsværdihierakiet) værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme. Dagsværdimålingen efter den afkastbaserede model foretages på grundlag af budgetterede lejeindtægter og udgifter.

De 2 beboelsesejendomme er værdireguleret til realiseret handelspris i 2021 og grundstykket til kostpris konstateret ved selskabets stiftelse i 2020.

### 5 Selskabskapital

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 40.000 kr. siden stiftelsen.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder ca. 1.200 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020

### Noter

#### 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Karins Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2020 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

#### 8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.300 t.kr., er afgivet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 17.763 kr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter (aktuel gæld: 716 t.kr.), er der udstedt ejerpantebrev på 1.200 t.kr. der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 16.000 kr.