

# Karins Ejendomme ApS

Karensvej 23, 5500 Middelfart


CVR-nr. 41 45 34 51

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

Dirigent:

JON HILMER

.....  


13.7.2023.

## Indhold

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

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Karins Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den  
Direktion:

13.7. 2023



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 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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, som 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 **13. juli 2023**  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Lars Koudal 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
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 2022 udviser et underskud på 3.747.100 kr. mod et overskud på 311.562 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 9.769.369 kr. Årets resultat er ikke tilfredsstillende.

Selskabet har i regnskabsåret afstået samtlige dets værdipapirer og derved realiseret et tab på ca.3,9 mio.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2022	2021
	<b>Bruttotab</b>	-219.861	-126.818
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	157.263	153.750
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	-62.598	26.932
	Finansielle indtægter	229.651	131.022
3	Finansielle omkostninger	-3.914.153	-465.815
	<b>Resultat før skat</b>	-3.747.100	-307.861
4	Skat af årets resultat	0	619.423
	<b>Årets resultat</b>	-3.747.100	311.562
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	-3.747.100	311.562
		-3.747.100	311.562

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendomme	1.763.000	1.763.000
		<u>1.763.000</u>	<u>1.763.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>1.763.000</u>	<u>1.763.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7.494	7.494
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.084.041	609.735
		<u>1.091.535</u>	<u>617.229</u>
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<u>0</u>	<u>14.560.008</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>10.988.519</u>	<u>1.001.573</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>12.080.054</u>	<u>16.178.810</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>13.843.054</u></u>	<u><u>17.941.810</u></u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2022	2021
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
7	Selskabskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	9.729.369	13.476.469
	Foreslået udbytte	0	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>9.769.369</u>	<u>13.516.469</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	194.482	194.482
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>194.482</u>	<u>194.482</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	34.794	59.804
		<u>34.794</u>	<u>59.804</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	20.000	15.000
	Gæld til banker	1.122	1.122
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	363.625	413.833
	Gæld til tilknyttede virksomheder	980.009	980.009
	Skyldig selskabsskat	2.404.996	2.440.887
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	66.761	66.761
	Anden gæld	7.896	253.443
		<u>3.844.409</u>	<u>4.171.055</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>3.879.203</u>	<u>4.230.859</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>13.843.054</u></u>	<u><u>17.941.810</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
 2 Særlige poster  
 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
 10 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	40.000	13.164.907	1.100.000	14.304.907
Overført via resultatdisponering	0	311.562	0	311.562
Udloddet udbytte	0	0	-1.100.000	-1.100.000
<b>Egenkapital 1. januar 2022</b>	<b>40.000</b>	<b>13.476.469</b>	<b>0</b>	<b>13.516.469</b>
Overført via resultatdisponering	0	-3.747.100	0	-3.747.100
<b>Egenkapital</b>				
31. december 2022	<u>40.000</u>	<u>9.729.369</u>	<u>0</u>	<u>9.769.369</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Karins Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

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

#### Bruttotab

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

#### 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 investerings-ejendomme, 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 revurderes 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

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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 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 administrationselskabet, 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 investeringsejendomme 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

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Tilgodehavender

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

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 tabs-erfaringer.

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

##### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

##### 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

##### 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.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til selskabets indtjenings skabende driftsaktiviteter. I særlige poster indgår væsentlige beløb af engangskarakter, som efter ledelsens vurdering ikke er en del af selskabets primære drift og som ikke antages at være tilbagevendende. Særlige poster omfatter tab ved salg af værdipapir. Dette forhold afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en dele af den primære drift, og er derfor medtaget i denne note

#### Omkostninger

Kurstab ved salg af værdipapirer	-3.895.188	0
	<u>-3.895.188</u>	<u>0</u>

#### Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet

Finansielle omkostninger	-3.895.188	0
	<u>-3.895.188</u>	<u>0</u>

Resultat af særlige poster, netto	-3.895.188	0
kr.	<u>2022</u>	<u>2021</u>

#### 3 Finansielle omkostninger

Dagsværdireguleringer af børsnoterede værdipapirer	0	410.165
Realiserede kurstab på værdipapirer	3.895.188	0
Andre finansielle omkostninger	18.965	55.650
	<u>3.914.153</u>	<u>465.815</u>

#### 4 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	2.448.095
Årets regulering af udskudt skat	0	-3.067.518
	<u>0</u>	<u>-619.423</u>

#### 5 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Investerings-</u>
	<u>ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2022	1.763.000
Kostpris 31. december 2022	1.763.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>1.763.000</u>

#### 6 Investeringsejendomme

##### Opgørelse af dagsværdi

Investeringsejendomme består af et tomt grundstykke i Skanderborg. Grundstykket til er optaget kostpris konstateret ved selskabets stiftelse i 2020.

#### 7 Selskabskapital

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 40.000 kr. det seneste år.

#### 8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 0 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 9 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 2022 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

#### 10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 55 t.kr, er afgivet pant i grund, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 1.763 t.kr.



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Lars Koudal Jensen

### EY Signer

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 6425ca59-a015-4300-a964-7244a63e972a

IP: 87.60.xxx.xxx

2023-07-16 10:14:43 UTC



Penneo dokumentnøgle: CSPUL-CPS4H-QGXYY-DZ1YN-FL844-ZDPLK

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>