

# Karins Ejendomme ApS

Karensvej 23, 5500 Middelfart

CVR-nr. 41 45 34 51

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12/07/2022

Dirigent:

*Karin Fehner*



## Indhold

Ledespåtegning	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

### Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Karins Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

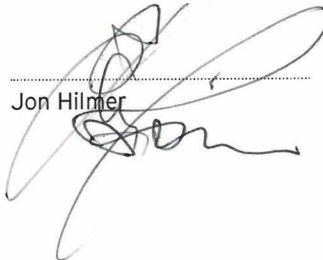
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 12/07 2022  
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 1. januar - 31. december 2021 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 revisorers 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 12. juli 2022  
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. Selskabet har indeværende år afhændet 2 af dets 3 ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på 311.562 kr. mod et overskud på 5.420.163 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 13.516.469 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### 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.	2021	2020
	<b>Bruttofortjeneste/bruttotab</b>	-126.818	320.435
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	153.750	6.700.000
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	26.932	7.020.435
	Finansielle indtægter	131.022	0
2	Finansielle omkostninger	-465.815	-67.443
	<b>Resultat før skat</b>	-307.861	6.952.992
3	Skat af årets resultat	619.423	-1.532.829
	<b>Årets resultat</b>	<u>311.562</u>	<u>5.420.163</u>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	1.100.000
	Overført resultat	311.562	4.320.163
		<u>311.562</u>	<u>5.420.163</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
4	Materielle anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	1.763.000	20.263.000
		<u>1.763.000</u>	<u>20.263.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>1.763.000</u>	<u>20.263.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7.494	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	609.735	67.964
		<u>617.229</u>	<u>67.964</u>
6	Værdipapirer og kapitalandele	14.560.008	0
	Likvide beholdninger	1.001.573	199
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>16.178.810</u>	<u>68.163</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>17.941.810</u></u>	<u><u>20.331.163</u></u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2021	2020
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
7	Selskabskapital	40.000	40.000
	Overkurs ved emission	0	0
	Overført resultat	13.476.469	13.164.907
	Foreslået udbytte	0	1.100.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>13.516.469</u>	<u>14.304.907</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	194.482	3.262.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>194.482</u>	<u>3.262.000</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	59.804	1.283.202
		<u>59.804</u>	<u>1.283.202</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	15.000	17.000
	Gæld til banker	1.122	716.436
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	413.833	373.515
	Gæld til tilknyttede virksomheder	980.009	0
	Skyldig selskabsskat	2.440.887	57.342
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	66.761	0
	Anden gæld	253.443	316.761
		<u>4.171.055</u>	<u>1.481.054</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>4.230.859</u>	<u>2.764.256</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>17.941.810</u></u>	<u><u>20.331.163</u></u>

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

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

**Egenkapitalopgørelse**

kr.	Selskabskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	0	0	0	0	0
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
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	40.000	8.844.744	0	0	8.884.744
<b>Egenkapital 1. januar 2021</b>	<b>40.000</b>	<b>0</b>	<b>13.164.907</b>	<b>1.100.000</b>	<b>14.304.907</b>
Overført via resultatdisponering	0	0	311.562	0	311.562
Udloddet udbytte	0	0	0	-1.100.000	-1.100.000
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>40.000</b>	<b>0</b>	<b>13.476.469</b>	<b>0</b>	<b>13.516.469</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Karins Ejendomme ApS for 2021 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 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

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

#### Bruttofortjeneste/bruttotab

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

### 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 administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrations-selskabet.

##### 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.

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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

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 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 diskonterings-sats 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.

##### 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

### 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 kontor-ejendomme 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.

##### 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 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

### Noter

kr.	2021	2020
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Dagsværdireguleringer af børsnoterede værdipapirer	410.165	0
Andre finansielle omkostninger	55.650	67.443
	<u>465.815</u>	<u>67.443</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	2.448.095	57.342
Årets regulering af udskudt skat	-3.067.518	1.475.487
	<u>-619.423</u>	<u>1.532.829</u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Investerings- ejendomme</b>
kr.		
Kostpris 1. januar 2021		13.563.000
Afgange		-11.800.000
Kostpris 31. december 2021		<u>1.763.000</u>
Opskrivninger 1. januar 2021		6.700.000
Tilbageførsel af akkumulerede opskrivninger på afhændede aktiver		-6.700.000
Opskrivninger 31. december 2021		<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>		<u>1.763.000</u>
<b>5 Investeringsejendomme</b>		
<i>Opgørelse af dagsværdi</i>		
Investeringsejendomme består af et tomt grundstykke i Skanderborg. Grundstykket til er optaget kostpris konstateret ved selskabets stiftelse i 2020.		
<b>6 Værdipapirer og kapitalandele</b>		
<b>Dagsværdioplysninger</b>		<b>Børsnoterede værdipapirer</b>
kr.		
Dagsværdi 31. december		14.560.008
Værdireguleringer i resultatopgørelsen		-410.165
Ændringer, der er indregnet i reserve for sikringstransaktioner		1
<b>7 Selskabskapital</b>		
Virksomhedens selskabskapital har uændret været 40.000 kr. det seneste år.		
<b>8 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
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 2021 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

#### 10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 75 t.kr, er afgivet pant i grund, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 1.763 kr.