



**MØLLER & MADSEN**  
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

**KarPou ApS**  
**c/o Poul Kejser Kristiansen, Teglværksvej 5**  
**4200 Slagelse**

CVR nummer 41 53 21 81

---

**Årsrapport**  
**1. januar - 31. december 2020**  
**(1. regnskabsår)**

---

**Godkendt på selskabets generalforsamling, den 5/5 2021**

---

**Poul Kejser Kristiansen**  
**Dirigent**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten 2020	11
Anvendt regnskabspraksis	13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	KarPou ApS c/o Poul Kejser Kristiansen, Teglværksvej 5 4200 Slagelse
	CVR-nr.: 41 53 21 81
<b>Direktion</b>	Poul Kejser Kristiansen
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank A/S Axeltorv 4 4700 Næstved
<b>Revisor</b>	Møller & Madsen Registreret Revisionsaktieselskab Tjørne Allé 2 4200 Slagelse

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 for KarPou ApS.

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

Det er min 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 perioden 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 19. april 2021

**Direktion**

Poul Kejser Kristiansen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i KarPou ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KarPou ApS for perioden 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, den 19. april 2021

**MØLLER & MADSEN**  
**REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB**  
CVR-nr. 30 83 56 54

Torben Gudmundsen, HD  
registreret revisor  
mne17268

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning og administration af fast ejendom.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der henvises til note 1 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet er stiftet ultimo juni 2020 og har ved stiftelsen overtaget den af stifteren hidtil drevne virksomhed med udlejning af fast ejendom. Omkostninger ved selskabets stiftelse udgør t.kr. 15

Årets udvikling og resultat modsvarer ledelsens forventninger og anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020**

	<b>2020</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>17.471</b>
Andre finansielle omkostninger	-2.056
	<hr/>
<b>Resultat før skat</b>	<b>15.415</b>
3 Skat af årets resultat	-7.040
	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>8.375</b>
	<hr/> <hr/>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>	
Overført resultat	8.375
	<hr/>
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>8.375</b>
	<hr/> <hr/>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020**

**AKTIVER**

	<b>2020</b>
4 Investeringsejendomme	1.050.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.050.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>1.050.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>476.382</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>476.382</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>1.526.382</b>



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020**

**PASSIVER**

	<b>2020</b>
Virksomhedskapital	40.000
Overført resultat	1.420.264
	<hr/>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>1.460.264</b>
	<hr/>
Hensættelse til udskudt skat	10.503
	<hr/>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>10.503</b>
	<hr/>
Modtagne forudbetalinger fra kunder	35.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.250
Selskabsskat	7.040
Anden gæld	6.925
	<hr/>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>55.615</b>
	<hr/>
<b>GÆLD</b>	<b>55.615</b>
	<hr/>
<b>PASSIVER</b>	<b>1.526.382</b>
	<hr/> <hr/>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>2020</b>
Virksomhedskapital primo	40.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>40.000</b>
Overkurs ved emission primo	1.411.889
Overført til frie reserver	-1.411.889
<b>Overkurs ved emission ultimo</b>	<b>0</b>
Årets resultat	8.375
Overført fra overkurs ved emission	1.411.889
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>1.420.264</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>1.460.264</b>

## NOTER

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Som det fremgår af anvendt regnskabspraksis værdiansættes investeringsejendomme til dagsværdi på balancedagen på basis af en skønnet afkastrente fastsat af ledelsen. Det er særdeles vanskeligt entydigt at fastlægge en sådan afkastrente, og det er således forbundet med en vis usikkerhed at fastsætte afkastrenten.

Opgørelsen af dagsværdien er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.kr. 58, en forventet udlejningsprocent på 100% og et afkastkrav på 5,5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakt.

Ejendommen anvendes til beboelse og har en central beliggenhed i Slagelse. Tomgangen har været historisk lav. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven.

### 2 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte ud over direktionen. Direktionen modtager ikke vederlag.

### 3 Skat af årets resultat

	<b>2020</b>
Aktuel skat	7.040
	<hr/>
	<b>7.040</b>

**NOTER**

	<b>Investerings- ejendomme</b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo	1.050.000
Kostpris ultimo	1.050.000
	<u>1.050.000</u>

Selskabets investeringsejendom består af en boligudlejningsejendomme beliggende centralt i Slagelse. Investeringsejendommen er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelsen af den afkastbaserede model.

Boligudlejningsejendommens dagsværdi er baseret på et afkastkrav på 5,5%.

Årets udvikling i dagsværdien opgøres således:

<b>Kategori</b>	<b>Primo dagsværdi</b>	<b>Resultat- opgørelse</b>	<b>Ultimo dagsværdi</b>
Boligudlejningsejendom, Slagelse	1.050.000	0	1.050.000

En forøgelse eller reduktion af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point i op- - eller nedadgående retning, vil reducere eller øge den samlede dagsværdi med henholdsvis t.kr. - 66 og t.kr. 127.

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 730.000.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for selskabets forpligtelser overfor Ejerforeningen Bryggergården, er der tinglyst pant kr. 10.000 i ejendom med regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2020 kr. 1.050.000.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for KarPou ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne huslejeindtægter, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Investeringsejendommenes driftsomkostninger**

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration af selskabet.

### **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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

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 poster direkte på egenkapitalen.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg. Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi.

Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for boligudlejningsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien 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 nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.