



MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

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

CVR nummer 41532181

Årsrapport
1. januar - 31. december 2022
(3. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14. juni 2023

Poul Kejser Kristiansen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | |
|---|----|
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledespåtegning | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse for 2022 | 7 |
| Balance | 8 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter til årsrapporten 2022 | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 |

SELSKABSOPLYSNINGER

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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 2. juni 2022

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 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets 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 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 2. juni 2023

MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-nr.: 30835654

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 har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat 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 2022

| | 2022 | 2021 |
|---|---------------|---------------|
| Bruttoresultat | 48.188 | 52.282 |
| Andre finansielle omkostninger | -5.418 | -4.061 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Resultat før skat | 42.770 | 48.221 |
| 3 Skat af årets resultat | -9.636 | -10.010 |
| | <hr/> | <hr/> |
| ÅRETS RESULTAT | 33.134 | 38.211 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 117.000 | 0 |
| Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret | 114.000 | 0 |
| Overført resultat | -197.866 | 38.211 |
| | <hr/> | <hr/> |
| DISPONERET I ALT | 33.134 | 38.211 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

AKTIVER

| | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| 4 Investeringsejendomme | 1.050.000 | 1.050.000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Materielle anlægsaktiver | 1.050.000 | 1.050.000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| ANLÆGSAKTIVER | 1.050.000 | 1.050.000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Andre tilgodehavender | 18.214 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Tilgodehavender | 18.214 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Likvide beholdninger | 437.243 | 517.563 |
| | <hr/> | <hr/> |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | 455.457 | 517.563 |
| | <hr/> | <hr/> |
| AKTIVER | 1.505.457 | 1.567.563 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

PASSIVER

| | 2022 | 2021 |
|--|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital | 40.000 | 40.000 |
| Overført resultat | 1.260.609 | 1.458.475 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 117.000 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| EGENKAPITAL | 1.417.609 | 1.498.475 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Hensættelse til udskudt skat | 10.503 | 10.503 |
| | <hr/> | <hr/> |
| HENSATTE FORPLIGTELSER | 10.503 | 10.503 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 35.400 | 35.400 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 6.250 | 6.250 |
| Selskabsskat | 7.636 | 10.010 |
| Anden gæld | 6.925 | 6.925 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | 21.134 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 77.345 | 58.585 |
| | <hr/> | <hr/> |
| GÆLD | 77.345 | 58.585 |
| | <hr/> | <hr/> |
| PASSIVER | 1.505.457 | 1.567.563 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | 2022 | 2021 |
|---|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital primo | 40.000 | 40.000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Virksomhedskapital ultimo | 40.000 | 40.000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Overført resultat, primo | 1.458.475 | 1.420.264 |
| Overført af årets resultat | -197.866 | 38.211 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Overført resultat ultimo | 1.260.609 | 1.458.475 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Foreslået udbytte | 117.000 | 0 |
| Ekstraordinært udbytte | 114.000 | 0 |
| Udloddet ekstraordinært udbytte | -114.000 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo | 117.000 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| EGENKAPITAL | 1.417.609 | 1.498.475 |
| | <hr/> | <hr/> |

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.

| | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|--------------|---------------|
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Aktuel skat | 9.636 | 10.010 |
| | <u>9.636</u> | <u>10.010</u> |

NOTER

| | Investerings- ejendomme |
|-----------------------------------|------------------------------------|
| 4 Materielle anlægsaktiver | |
| 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:

| Kategori | Primo dagsværdi | Resultat- opgørelse | Ultimo dagsværdi |
|----------------------------------|----------------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| 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 2022 kr. 1.050.000.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for KarPou ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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

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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi.

Ejendommens 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, ejendommens 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 investeringsejendommens 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.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 nettorealisationsevnen.

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.