

Kasper Krøier ApS

Thomas Laubs Gade 30, 3. th., 2100 København Ø

CVR-nr. 89 65 97 28

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. juni 2018.

Kasper Krøier
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Kasper Krøier ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 18. juni 2018

Direktion

Kasper Krøier

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til anpartshaverne i Kasper Krøier ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kasper Krøier ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 18. juni 2018

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Carsten Ingemann Johansen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 32071

Henrik Sattrup
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 9823

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kasper Krøier ApS
Thomas Laubs Gade 30, 3. th.
2100 København Ø

CVR-nr.: 89 65 97 28

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Kasper Krøier

Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kasper Krøier ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejerlejlighed samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringslejligheden indeholder fællesudgifter vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Der er foretaget indregning af renter og kursreguleringer, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendommen måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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 nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	21.622	30.906
Andre finansielle indtægter	2.101	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-3.828	-4.805
Resultat før skat	19.895	26.101
Skat af årets resultat	-4.419	-8.810
Ordinært resultat efter skat	15.476	17.291
Årets resultat	15.476	17.291
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	50.000
Overføres til overført resultat	15.476	0
Disponeret fra overført resultat	0	-32.709
Disponeret i alt	15.476	17.291

Balance 31. december

Aktiver		
Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	<u>450.000</u>	<u>450.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>450.000</u>	<u>450.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>450.000</u>	<u>450.000</u>
Omsætningsaktiver		
Likvide beholdninger	<u>205.614</u>	<u>232.758</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>205.614</u>	<u>232.758</u>
Aktiver i alt	<u>655.614</u>	<u>682.758</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	125.000	125.000
5	Overført resultat	172.167	156.691
6	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	50.000
	Egenkapital i alt	<u>297.167</u>	<u>331.691</u>
Gældsforpligtelser			
7	Gæld til realkreditinstitutter	293.091	315.193
	Deposita	33.000	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>326.091</u>	<u>315.193</u>
	Gældsforpligtelser	20.000	20.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
	Selskabsskat	2.356	5.874
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>32.356</u>	<u>35.874</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>358.447</u>	<u>351.067</u>
	Passiver i alt	<u>655.614</u>	<u>682.758</u>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er besiddelse af fast ejendom som udlejes.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	3.828	4.805
	<u>3.828</u>	<u>4.805</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2017	385.605	385.605
Kostpris 31. december 2017	<u>385.605</u>	<u>385.605</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	64.395	64.395
Regulering til dagsværdi 31. december 2017	<u>64.395</u>	<u>64.395</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>450.000</u>	<u>450.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2017	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2017	156.691	189.400
Årets overførte overskud eller underskud	<u>15.476</u>	<u>-32.709</u>
	<u>172.167</u>	<u>156.691</u>
6. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar 2017	50.000	0
Udloddet udbytte	-50.000	0
Udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>50.000</u>
	<u>0</u>	<u>50.000</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	313.091	335.193
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-20.000</u>	<u>-20.000</u>
	<u>293.091</u>	<u>315.193</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>213.000</u>	<u>235.000</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 313 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 450 t.kr.

Selskabet har deponeret et ejerpantebrev på 15 t.kr. til sikkerhed overfor E/F Harsdoffsvej 7, 7A og 7B. Ejerpantebrevet giver pant i ejerlejligheden med en bogført værdi på 450 t.kr.