

---

# ***Ejendomsselskabet Køgevej 49, Karise ApS***

Militærvej 25, 4700 Næstved

## **Årsrapport for 2014/15** (regnskabsår 1/11 - 31/10)

---

CVR-nr. 33 57 45 92

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 1 /4 2016

Hans Erik Karlshøj  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. november - 31. oktober 6

Balance 31. oktober 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 12

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. november 2014 - 31. oktober 2015 for Ejendomsselskabet Køgevej 49, Karise ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2014/15.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 1. april 2016

## Direktion

Hans Erik Karlshøj

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Køgevej 49, Karise ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Køgevej 49, Karise ApS for regnskabsåret 1. november 2014 - 31. oktober 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2014 - 31. oktober 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Skjern, den 1. april 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Alex Nyholm

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Køgevej 49, Karise ApS  
Militærvej 25  
4700 Næstved

CVR-nr.: 33 57 45 92  
Regnskabsperiode: 1. november - 31. oktober  
Regnskabsår: 5. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Næstved

### Direktion

Hans Erik Karlshøj

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Østergade 40  
6900 Skjern  
Telefon 96 80 10 00  
Telefax 96 80 10 01  
[www.pwc.dk](http://www.pwc.dk)

# Beretning

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom og hermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2014/15 udviser et overskud på DKK 123.897, og selskabets balance pr. 31. oktober 2015 udviser en egenkapital på DKK 8.452.748.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. november - 31. oktober

	Note	2014/15 DKK	2013/14 DKK	2012/13 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>340.187</b>	<b>336.205</b>	<b>344.735</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-197.691	-197.691	-197.691
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>142.496</b>	<b>138.514</b>	<b>147.044</b>
Finansielle indtægter		87.734	87.452	80.080
Finansielle omkostninger		-70.747	-81.497	-85.951
<b>Resultat før skat</b>		<b>159.483</b>	<b>144.469</b>	<b>141.173</b>
Skat af årets resultat	2	-35.586	-32.231	29.739
<b>Årets resultat</b>		<b>123.897</b>	<b>112.238</b>	<b>170.912</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0	0
Overført resultat		123.897	112.238	170.912
		<b>123.897</b>	<b>112.238</b>	<b>170.912</b>

## Balance 31. oktober

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK	2013 DKK
Grunde og bygninger		7.651.147	7.848.838	8.046.529
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>7.651.147</b>	<b>7.848.838</b>	<b>8.046.529</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.651.147</b>	<b>7.848.838</b>	<b>8.046.529</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.085.885	2.850.805	2.618.336
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.085.885</b>	<b>2.850.805</b>	<b>2.618.336</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.085.885</b>	<b>2.850.805</b>	<b>2.618.336</b>
<b>Aktiver</b>		<b>10.737.032</b>	<b>10.699.643</b>	<b>10.664.865</b>

# Balance 31. oktober

## Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK	2013 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		967.879	967.879	967.879
Overført resultat		7.359.869	7.235.972	7.123.734
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>8.452.748</b>	<b>8.328.851</b>	<b>8.216.613</b>
Hensættelse til udskudt skat	5	533.958	506.292	476.986
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>533.958</b>	<b>506.292</b>	<b>476.986</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.552.652	1.679.143	1.801.424
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>1.552.652</b>	<b>1.679.143</b>	<b>1.801.424</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	128.515	124.258	120.158
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.235	5.310	3.335
Selskabsskat		7.920	2.925	1.975
Anden gæld		53.004	52.864	44.374
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>197.674</b>	<b>185.357</b>	<b>169.842</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.750.326</b>	<b>1.864.500</b>	<b>1.971.266</b>
<b>Passiver</b>		<b>10.737.032</b>	<b>10.699.643</b>	<b>10.664.865</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7			
Ejerforhold	8			

## Noter til årsregnskabet

	2014/15	2013/14	2012/13
	DKK	DKK	DKK
<b>1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>			
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	197.691	197.691	197.691
	<b>197.691</b>	<b>197.691</b>	<b>197.691</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>			
Årets aktuelle skat	7.920	2.925	1.975
Årets udskudte skat	27.666	29.306	-31.714
	<b>35.586</b>	<b>32.231</b>	<b>-29.739</b>

### 3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	DKK
Kostpris 1. november	8.835.980
Kostpris 31. oktober	8.835.980
Opskrivninger 1. november	1.290.506
Opskrivninger 31. oktober	1.290.506
Ned- og afskrivninger 1. november	2.277.648
Årets afskrivninger	197.691
Ned- og afskrivninger 31. oktober	2.475.339
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. oktober</b>	<b>7.651.147</b>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2014 udgør DKK 1.850.000.

## Noter til årsregnskabet

### 4 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Reserve for op- skrivninger DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. november	125.000	967.879	7.235.972	8.328.851
Årets resultat	0	0	123.897	123.897
<b>Egenkapital 31. oktober</b>	<b>125.000</b>	<b>967.879</b>	<b>7.359.869</b>	<b>8.452.748</b>

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 5 Hensættelse til udskudt skat

	2015 DKK	2014 DKK	2013 DKK
Materielle anlægsaktiver	533.958	506.292	476.986
	<b>533.958</b>	<b>506.292</b>	<b>476.986</b>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

#### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	1.122.477	1.208.107	1.309.333
Mellem 1 og 5 år	430.175	471.036	492.091
Langfristet del	1.552.652	1.679.143	1.801.424
Inden for 1 år	128.515	124.258	120.158
	<b>1.681.167</b>	<b>1.803.401</b>	<b>1.921.582</b>

## Noter til årsregnskabet

	2015	2014	2013
	DKK	DKK	DKK
<b>7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>			
<b>Sikkerhedsstillelser</b>			
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:			
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	7.651.147	7.848.838	8.046.529
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for Jyske bank: Ejerpantebreve på i alt DKK 4.266.000, der giver pant i grunde og bygninger regnskabsmæssig værdi af	7.651.147	7.848.838	8.046.529

### Eventualforpligtelser

Der er afgivet selvskyldnerkaution til Jyske Bank for alt mellemværende overfor Maskincenter Sjælland A/S som udgør DKK 21.296.900

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst i indkomstårene 2013/14 og 2014/15.

## 8 Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Hans Erik Karlshøj Holding ApS

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Køgevej 49, Karise ApS for 2014/15 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2014/15 er aflagt i DKK.

## 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 regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

I nettoomsætningen indregnes husleje.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, kontorhold m.v.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

# Regnskabspraxis

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## Egenkapital

### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

# Regnskabspraksis

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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.

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.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.