

Karsten Kæmpe Ejendomsselskab ApS

CVR-nr. 29 14 11 77

Årsrapport

1. januar - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. maj 2013.

Karsten Kæmpe
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Karsten Kæmpe Ejendomsselskab 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 15. maj 2013

Direktion

Karsten Kæmpe

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Karsten Kæmpe Ejendomsselskab ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Karsten Kæmpe Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 selskabets 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Odense, den 15. maj 2013

Census

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Jan Knudsen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Karsten Kæmpe Ejendomsselskab ApS Nørrevoldgade 37 5000 Odense C
	CVR-nr.: 29 14 11 77
	Stiftet: 12. oktober 2005
	Hjemsted: Odense
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 7. regnskabsår
Direktion	Karsten Kæmpe
Revision	Census Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Bankforbindelse	Danske Bank
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 16. maj 2013 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten er at investere i fast ejendom og andre formuegoder samt montage- og servicevirksomhed og dermed naturligt forbunden virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerheder ved indregning eller måling af de enkelte poster i årsrapporten.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Karsten Kæmpe Ejendomsselskab ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, 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 på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Aktiver med en kostpris på under 12 t.kr. pr. enhed indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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 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 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 fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Bruttofortjeneste	901.357	487.424
1 Personaleomkostninger	-629.905	-694.041
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-61.686	805.874
Resultat før finansielle poster	209.766	599.257
Andre finansielle indtægter	22.769	46.344
Andre finansielle omkostninger	-38.775	-21.103
Resultat før skat	193.760	624.498
2 Skat af årets resultat	-50.625	-164.475
Årets resultat	143.135	460.023
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	1.185.000
Overføres til overført resultat	143.135	0
Disponeret fra overført resultat	0	-724.977
Disponeret i alt	143.135	460.023

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	1.423.274	850.034
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	177.566	197.016
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.600.840</u>	<u>1.047.050</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.600.840</u>	<u>1.047.050</u>
Omsætningsaktiver			
4	Tilgodehavende selskabsskat	48.275	0
	Andre tilgodehavender	206.826	393.826
	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	688.312
	Periodeafgrænsningsposter	13.045	22.977
	Tilgodehavender i alt	<u>268.146</u>	<u>1.105.115</u>
	Likvide beholdninger	<u>394.382</u>	<u>1.065.676</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>662.528</u>	<u>2.170.791</u>
	Aktiver i alt	<u>2.263.368</u>	<u>3.217.841</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	250.000	250.000
5	Overført resultat	1.028.169	885.034
5	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	1.185.000
	Egenkapital i alt	<u>1.278.169</u>	<u>2.320.034</u>
Hensatte forpligtelser			
6	Hensættelser til udskudt skat	<u>38.100</u>	<u>37.200</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>38.100</u>	<u>37.200</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>511.420</u>	<u>511.420</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>511.420</u>	<u>511.420</u>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.339	145.776
	Selskabsskat	0	124.975
	Anden gæld	<u>411.340</u>	<u>78.436</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>435.679</u>	<u>349.187</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>947.099</u>	<u>860.607</u>
	Passiver i alt	<u>2.263.368</u>	<u>3.217.841</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	491.022	567.991
Pensioner	0	24.432
Andre omkostninger til social sikring	4.320	5.940
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>134.563</u>	<u>95.678</u>
	<u>629.905</u>	<u>694.041</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat moder	49.725	161.975
Årets regulering af udskudt skat	<u>900</u>	<u>2.500</u>
	<u>50.625</u>	<u>164.475</u>
3. Materielle anlægsaktiver		
	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2012	850.034	206.200
Tilgang	<u>591.365</u>	<u>24.111</u>
Kostpris 31. december 2012	<u>1.441.399</u>	<u>230.311</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2012	0	9.184
Årets af- og nedskrivninger	<u>18.125</u>	<u>43.561</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2012	<u>18.125</u>	<u>52.745</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	<u>1.423.274</u>	<u>177.566</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2012	<u>1.100.000</u>	

Noter

	31/12 2012	31/12 2011		
4. Tilgodehavende selskabsskat				
Skyldig selskabsskat 1. januar 2012	-124.975	-183.231		
Betalt selskabsskat vedrørende sidste år	124.975	183.231		
Beregnet selskabsskat for indeværende år	-49.725	-161.975		
Betalt acontoskat for indeværende år	98.000	37.000		
	48.275	-124.975		
5. Egenkapital				
	Virksomheds-	Overført	Foreslået	
	kapital	resultat	udbytte for	I alt
	<u> </u>	<u> </u>	<u>regnskabsåret</u>	<u> </u>
Egenkapital 1. januar 2012	250.000	885.034	1.185.000	2.320.034
Årets overførte overskud eller underskud	0	143.135	-1.185.000	-1.041.865
Egenkapital 31. december 2012	250.000	1.028.169	0	1.278.169
6. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2012			37.200	34.700
Udskudt skat af årets resultat			900	2.500
			38.100	37.200
7. Gældsforpligtelser				
	Afdrag	Restgæld	Gæld i alt	Gæld i alt
	første år	efter 5 år	31/12 2012	31/12 2011
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Gæld til realkreditinstitutter	0	511.420	511.420	511.420
	0	511.420	511.420	511.420

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen kendte pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.