

# Grand Kalundborg A/S

Marinavej 4, 8660 Skanderborg  
CVR-nr. 10 16 08 63

## Årsrapport for regnskabsåret 01.10.18 - 30.09.19

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 14.11.19

Willy Overgaard Christiansen  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 16

---

---

**Selskabet**

---

Grand Kalundborg A/S  
Marinavej 4  
8660 Skanderborg  
Telefon: 20 77 87 20  
Hjemsted: Skanderborg  
CVR-nr.: 10 16 08 63  
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

---

**Direktion**

---

Henry Jensen

---

**Bestyrelse**

---

Henry Jensen  
Niels Flach-Jensen  
Jørgen Petersen  
Willy Overgaard Christiansen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.18 - 30.09.19 for Grand Kalundborg A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.18 - 30.09.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab har assisteret med erhvervsservice, og vi skal bekræfte, at vi har gennemgået og godkendt resultatet af denne assistance.

Skanderborg, den 11. november 2019

**Direktionen**

Henry Jensen

**Bestyrelsen**

Henry Jensen

Niels Flach-Jensen

Jørgen Petersen

Willy Overgaard Christiansen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Grand Kalundborg A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Grand Kalundborg A/S for regnskabsåret 01.10.18 - 30.09.19 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Aarhus, den 11. november 2019

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Martin Rasmussen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne32849

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er projektudvikling, opførelse eller ombygning af fast ejendom samt køb og salg af fast ejendom og anden dermed forbundet virksomhed.

### **Usædvanlige forhold**

Ledelsen har med virkning for regnskabsåret 2018/19 valgt at ændre regnskabspraksis således selskabets ejendom indregnes til dagsværdi med regulering over resultatopgørelsen. Dagsværdien pr. 30.09.19 er fastsat ud fra en forventet salgspris ved realisation i 2019 fratrukket handelsomkostninger. Der henvises i øvrigt til omtale under anvendt regnskabspraksis i note 5.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.18 - 30.09.19 udviser et resultat på DKK 159.402 mod DKK 42.803 for tiden 01.10.17 - 30.09.18. Balancen viser en egenkapital på DKK 3.835.712.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>251.458</b>	<b>90.462</b>
Finansielle indtægter	-196	0
Finansielle omkostninger	-46.603	-35.870
<b>Resultat før skat</b>	<b>204.659</b>	<b>54.592</b>
Skat af årets resultat	-45.257	-11.789
<b>Årets resultat</b>	<b>159.402</b>	<b>42.803</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	3.200.000	0
Overført resultat	-3.040.598	42.803
<b>I alt</b>	<b>159.402</b>	<b>42.803</b>

<b>AKTIVER</b>		30.09.19	30.09.18
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	7.500.000	7.500.000
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.500.000</b>	<b>7.500.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.500.000</b>	<b>7.500.000</b>
	Tilgodehavende selskabsskat	10	28
	Andre tilgodehavender	10.125	9.000
	Periodeafgrænsningsposter	38.858	38.376
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>48.993</b>	<b>47.404</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>159.232</b>	<b>90.652</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>208.225</b>	<b>138.056</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>7.708.225</b>	<b>7.638.056</b>



<b>PASSIVER</b>		30.09.19	30.09.18
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	135.712	3.176.310
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	3.200.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.835.712</b>	<b>3.676.310</b>
	Hensættelser til udskudt skat	340.873	340.873
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>340.873</b>	<b>340.873</b>
3	Gæld til realkreditinstitutter	2.475.492	2.595.211
3	Selskabsskat	45.056	5.789
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.520.548</b>	<b>2.601.000</b>
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	120.000	120.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.000	11.000
	Deposita	59.100	0
	Anden gæld	820.992	888.873
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.011.092</b>	<b>1.019.873</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.531.640</b>	<b>3.620.873</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>7.708.225</b>	<b>7.638.056</b>
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.10.18 - 30.09.19				
Saldo pr. 01.10.18	500.000	3.176.310	0	3.676.310
Forslag til resultatdisponering	0	-3.040.598	3.200.000	159.402
Saldo pr. 30.09.19	500.000	135.712	3.200.000	3.835.712

## 1. Usædvanlige forhold

Ledelsen har med virkning for regnskabsåret 2018/19 valgt at ændre regnskabspraksis således selskabets ejendom indregnes til dagsværdi med regulering over resultatopgørelsen. Dagsværdien pr. 30.09.19 er fastsat ud fra en forventet salgspris ved realisation i 2019 fratrukket forventede handelsomkostninger. Der henvises i øvrigt til omtale under anvendt regnskabspraksis i note 5.

## 2. Materielle anlægsaktiver

Selskabets ejendom er indregnet til den realiserede salgspris ved realisation i regnskabsåret 2019/20 fratrukket forventede handelsomkostninger.

## 3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.19	Gæld i alt 30.09.18
Gæld til realkreditinstitutter	120.000	2.028.988	2.595.492	2.715.211
Selskabsskat	0	0	45.056	5.789
I alt	120.000	2.028.988	2.640.548	2.721.000

## 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.595 er der givet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 7.500.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 40, der giver pant i ejendommen med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 7.500, som er til sikkerhed for andel i grundejerforeningens hæftelser.

## 5. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

#### *Måling af investeringsejendomme til dagsværdi via resultatopgørelsen*

Investeringsejendomme er hidtil målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Investeringsejendomme måles fremover til dagsværdi med indregning af værdireguleringer i resultatopgørelsen, da det er ledelsens vurdering, at der derved bedre opnås et retvisende billede. Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse med den nye praksis. Den ændrede regnskabspraksis indebærer en positiv påvirkning af årets resultat for regnskabsåret 01.10.18 - 30.09.19 på t.DKK 24. Pr. 30.09.19 forøges egenkapitalen med t.DKK 1.301, og balancesummen forøges med t.DKK 1.642.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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

**5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

**Lejeindtægter**

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter årets forbrug af råvarer og hjælpematerialer med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder evt. svind.

Under omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indregnes tillige nedskrivninger på lagerbeholdninger af råvarer og hjælpematerialer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.